Gemeente Sluis
Ingekomen
08 JUNI 2022
NR.

Aan : de raad en het college van de gemeente Sluis.
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Onderwerp: Bezwaarschrift/zienswijze inzake 'ontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostburg'

Oostburg, 07 juni 2022

22.0005183
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Geachte leden van de gemeenteraad en het college,

Met ingang van 28 april 2022 is ter inzage gelegd het 'ontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostburg'. Hierbij wordt de navolgende zienswijze ingediend naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ingediend door:

Aan de gemeenteraad, het college en de initiatiefnemer wordt uitdrukkelijk verzocht om niet alleen rekening te houden met de inhoud van deze zienswijze, maar om tevens een onderbouwde reactie te geven op de constateringen in deze zienswijze en om antwoord te geven op de vragen die blijven bestaan bij de indiener van deze zienswijze.

In deze zienswijze wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

1. Voortraject en zorgvuldige voorbereiding.
2. Van belang zijnde 'wet- en regelgeving'.
3. Bescherming 'omgeving en milieu'.
4. Planregels bestemming 'Recreatie'.
5. Planregels bestemming 'Wonen'.

1. Voortraject en zorgvuldige voorbereiding.

Het plangebied betreft het terrein van de voormalige Euregiotuinen. De Euregiotuinen zijn in het begin van deze eeuw aangelegd op het betreffende terrein aan de Nieuwstraat te Oostburg, net buiten de bebouwde kom. Bij de aanleg, bouw en exploitatie dienen zich allerlei problemen aan en de verwachte bezoekersaantallen worden bij lange na niet gehaald. In 2004 gaat het complex dicht. De gemeente Sluis wordt eigenaar van het perceel met daarop het hoofdgebouw. Verschillende plannen voor herontwikkeling sterven een vroege dood.

In 2017 schrijft de gemeente Sluis een prijsvraag uit en nodigt belangstellende uit om een bod te doen op het perceel met daarbij een plan voor ontwikkeling van het perceel. Als voorwaarden in die prijsvraag worden vermeld:

- De locatie Euregiotuinen bestaat uit verschillende percelen (T1000, T1489, T1001 en T1412). Het initiatief moet gericht zijn op volledige overname van al deze percelen (geen verhuur, geen opsplitsing van percelen en geen overname van slechts één of enkele percelen). Enige uitzondering hierop kan gevormd worden door een splitsing van T1412 (perceel grenzend aan Oostburg).
- Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie.
- Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is niet mogelijk. Verblijfsrecreatie kan echter kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit behorend bij een andere hoofdactiviteit worden overwogen.
- Het initiatief moet zichzelf financieel kunnen bedruipen. Er zal een marktconforme prijs gehanteerd worden en er zal van gemeentewege geen bijdrage verleend worden aan de exploitatie van het initiatief.
- Bedrijfsmatige activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein worden niet toegestaan.
- Naburig perceel T1003 (een groenstrook) is eigendom van het Waterschap. Het is aan de initiatiefnemer om over gebruik of overname van deze strook afspraken te maken met het Waterschap. Deze strook vormt vanzelfsprekend geen onderdeel van de onderhandelingen tussen gemeente en initiatiefnemer.

Door de gemeente Sluis is het initiatief van Van Damme Recreatie als voorkeursinitiatief aangemerkt, wat uiteindelijk heeft geleid tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Van Damme Recreatie, en tot het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'.

Op welk moment, met welke procedure, door welke commissie, en met welke toepassing van welke criteria het initiatief van Van Damme Recreatie is aangemerkt als voorkeursinitiatief is niet bekend gemaakt door de gemeente. Een Wob-verzoek om de documenten hieromtrent vrij te geven is bij herhaling afgewezen. Er is derhalve geen sprake geweest van een transparant proces in de keuze voor het initiatief van Van Damme Recreatie. Er is niet duidelijk gemaakt op welke wijze en in welke mate rekening is gehouden met alle af te wegen belangen, waaronder de belangen van omwonenden en overige inwoners die gevolgen kunnen ondervinden van de uitvoering van het initiatief.

De verkoop van het betreffende perceel, en de voorafgaande uitgeschreven prijsvraag, moet worden beschouwd als een economische activiteit in de zin van de Wet Markt en Overheid. De gemeente zal dan ook in ieder geval de integrale kosten moeten doorberekenen, hetgeen in dit geval betekent dat een reële verkoopprijs wordt gehanteerd, gebaseerd op een taxatie van het betreffende perceel met de gebruiksmogelijkheden die met dit bestemmingsplan worden geboden. Doordat de gemeente geen transparantie betracht en Wob-verzoeken omtrent dit 'project' worden afgewezen, kan niet worden getoetst of er wordt gehandeld conform de Wet Markt en Overheid. De gemeenteraad zal daarover in openbaarheid alsnog informatie moeten verkrijgen en delen.

Er is geen invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid tot bevordering van burgerparticipatie, zoals onder meer vastgelegd in het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021-2025'. Er is immers geen voorafgaand inhoudelijk overleg met omwonenden en overige mogelijk belanghebbenden gevoerd door de gemeente of de initiatiefnemer. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt door de initiatiefnemer omtrent de voortgang van het project. Mede gezien de beoogde regionale functie van het initiatief is het ontwerpbestemmingsplan daarmee onzorgvuldig voorbereid.

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) geoordeeld dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt volgens de Hoge Raad dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn

voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn, aldus de Hoge Raad. Het gelijkheidsbeginsel brengt volgens de Hoge Raad ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Deze mededingingsruimte hoeft niet door middel van een selectieprocedure geboden te worden indien bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor verkoop.

Naar aanleiding van het Didam-arrest van de Hoge Raad heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken ten behoeve van de decentrale overheden een 'Factsheet uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen' opgesteld, waarin wordt uitgelegd wat de Hoge Raad heeft beslist en wat de gevolgen daarvan zijn voor de uitgifte van onroerende zaken door de overheid.

Ten aanzien van het Euregiotuinen-terrein kan niet worden gezegd dat bij voorbaat vaststond dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam voor verkoop. Voorafgaand aan de in 2017 door de gemeente uitgeschreven prijsvraag waren immers al diverse initiatieven de revue gepasseerd. Uit het feit dat negen initiatiefnemers een initiatief hebben ingediend in 2017 blijkt ook reeds dat er meerdere serieuze gegadigden waren. De criteria zoals omschreven in het arrest van de Hoge Raad moeten dan ook worden toegepast op de voorgenomen verkoop en levering van het Euregiotuinen-terrein door de gemeente.

Aan de (potentiële) gegadigden voor aankoop van het terrein zijn voor zover bekend geen andere voorwaarden medegedeeld dan de voorwaarden bij de prijsvraag zoals hiervóór vermeld. Deze voorwaarden voldoen niet aan de criteria zoals die in het arrest van de Hoge Raad zijn aangelegd. Voorafgaand aan publicatie van de prijsvraag zijn er immers geen objectieve, toetsbare en redelijke criteria kenbaar gemaakt aan de hand waarvan de koper zou worden geselecteerd. Evenmin is voorafgaand aan de selectieprocedure openbaar

informatie verstrekt met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

Op grond van artikel 3:14 BW mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. De gemeente heeft blijkens het voorgaande bij het aanbieden van het Euregiotuinen-terrein en het sluiten van de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst met Van Damme duidelijk wel gehandeld in strijd met de regels van publiekrecht, zodat sprake is van nietige althans vernietigbare handelingen van de gemeente.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is 'maatwerk' ten behoeve van de realisatie van het plan van Van Damme Recreatie. Het bestemmingsplan kan niet worden uitgevoerd zonder dat daarvoor de gemeentelijke gronden van het Euregio-terrein, in strijd met de voorwaarden zoals geschetst in het Didam-arrest, aan Van Damme worden verkocht en geleverd. De gemeenteraad had dit op voorhand moeten inzien, zodat ook daarom het ontwerpbestemmingsplan geen stand kan houden (zie Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1157).

Nu de gemeente handelt en heeft gehandeld in strijd met de criteria die de Hoge Raad heeft aangelegd in het Didam-arrest, dient de gemeente ten aanzien van de aanbieding, gunning, verkoop en levering van het Euregiotuinen-terrein een nieuwe openbare biedprocedure te starten die voldoet aan de criteria zoals geformuleerd in het Didam-arrest van de Hoge Raad. Het feit dat de gemeente handelt en heeft gehandeld in strijd met de criteria die de Hoge Raad heeft aangelegd in het Didam-arrest, maakt daarenboven ook dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en ook daarom niet in stand kan blijven.

In de prijsvraag is dus onder andere als voorwaarde gesteld dat op de planlocatie verblijfsrecreatie als hoofdfunctie niet mogelijk is, maar slechts kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit behorend bij een andere hoofdactiviteit kan worden overwogen. Dat moet worden beschouwd als een beleidskeuze waaraan de gemeente zichzelf heeft verbonden bij het uitschrijven van de prijsvraag. Uit het ontwerp blijkt echter dat verblijfsrecreatie wel degelijk één van de hoofdfuncties zal zijn en dat zeer zeker geen sprake is van slechts een kleinschalige nevenactiviteit. Er wordt in nagenoeg het gehele plangebied ruimte gemaakt voor 30 permanente verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties, deels voor grote groepen. Daarnaast wordt een groot deel

van het terrein, in het zuidwestelijke deel, bestemd voor groepskamperen. Op maximaal 50 plaatsen kunnen tot wel 200 personen daar tot drie aaneengesloten nachten verblijven. Verblijfsrecreatie wordt dus mogelijk gemaakt voor honderden personen. Van enig onderscheidend vermogen blijkt ook niet uit het plan. Feitelijk behelst het plan simpelweg een centrale horecagelegenheid met daaromheen terreinen voor verblijfsrecreatie en evenementen. Er is dus sprake van een evenemententerrein met bijbehorende camping.
In feite wordt Regiopark dus een recreatieterrein met Horeca en Groepskamperen.

- Dit Groepskamperen is elders niet gewenst omdat andere recreanten dit als belastend ervaren. En in een woonomgeving is dit niet aan de orde?
- Dit Groepskamperen wordt op 3 verschillende wijzen aangeboden: pag. 16 vermeldt 200 personen in 3 aaneengesloten dagen (maar de maand telt ±30 dagen), dus mogelijk 10 x 200 = 2000 personen.) Pag. 29 vermeldt 1-4 groepen van max. 150 personen = 600 personen. De infoflyer van 20/4 vermeldt 100 personen. Daarnaast worden de termen kampeermiddelen en kampeereenheden door elkaar gebruikt.
- Een kampeereenheid is een "plaats" (hoe groot?) een kampeermiddel kan meerdere vormen aannemen.
- Wikipedia noemt een "groep" een verzameling van 2 of meer personen. Dus 10 dorstige jongeren, of meerdere van dit soort groepen, zijn ook een groep. In de regelgeving wordt een sociale achtergrond geaccepteerd als groep.
- Welke maatstaven worden gehanteerd, wie stelt deze op en wie beoordeelt of de groepen toelaatbaar zijn en met welke criteria?
- Wie draagt de verantwoording bij dit Groepskamperen?
- Regionale campings, minicampings moeten soms jaren wachten op een lichte uitbreiding. Regiopark gaat direct af op structureel Kamperen met 150 m2 sanitair, 8 meter hoog? In de periode mrt/sept, onder de rook van de bebouwde kom.
- Visiedocument Krachtig Verbonden formuleert: „Er wordt geen nieuwe verblijfsrecreatie toegestaan." Handelt de gemeente Sluis dan niet in tegen de zelf geformuleerde afspraken, want Regiopark zet in (pag. 29) op 15.000 verblijfsrecreanten?

Ondergetekende wil graag onderbouwde antwoorden op bovenstaande vragen.

Het feit dat 'ongebruikelijke' gebouwen voor groepsaccommodatie geplaatst zullen worden, maakt niet dat sprake is van een zodanig onderscheidend concept, dat dit plan toegestaan kan worden wanneer daadwerkelijk rekening wordt gehouden met de voorwaarden zoals vermeld in de prijsvraag.

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' wordt onder het thema Recreatie, toerisme en cultuur onder meer opgemerkt dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet meer is toegestaan, conform de 'Kadernota recreatief verblijf gemeente Sluis'. De tot 2021 enig overgebleven zoeklocatie voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (Lampzinspolder) is inmiddels ingevuld. In 'Krachtig Verbonden' verbindt de gemeente zich er ook toe om klimaatadaptatie en behoud of versterking van biodiversiteit een vast onderdeel te laten zijn van nieuwe plannen op diverse terreinen.

Gelet op deze beleidspunten is het toevoegen van de onderhavige verblijfsrecreatie op deze locatie volledig in strijd met het beleid van de gemeente Sluis. Er is daarmee sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het rechtszekerheidsbeginsel). Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan volledig in strijd met deze punten. Er wordt namelijk in Krachtig Verbonden expliciet gezegd dat er geen nieuwe verblijfsrecreatie wordt toegestaan. Het verweer dat er slechts sprake is van een ondergeschikte functie snijdt geen hout, aangezien de verblijfsrecreatie-eenheden ook gebruikt kunnen worden wanneer er geen evenement plaatsvindt.

Rust, ruimte en beleefbaarheid van het landschap zijn van belang voor de recreant. Heeft uw raad de signalen in beeld die de bezoekers van onze streek afgeven? Meer en meer verklaren zij deze regio failliet op dit gebied door de toenemende recreatieterreinen. Toevoegen van een recreatieterrein zal het open en ruimtelijke karakter van onze streek verder laten afbrokkelen.

2. Van belang zijnde wet- en regelgeving.

Bij de beoordeling van dit ontwerp dient onder meer rekening gehouden te worden met de volgende wet- en regelgeving:

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

In de toelichting behorend bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het plangebied zelf geen deel uitmaakt van een gebied dat direct is aangewezen

als nationaal ruimtelijk belang. Het Rijksbeleid heeft volgens de toelichting dan ook geen directe werking op dit bestemmingsplan.

Deze aanname is incorrect. Ondanks het feit dat het plangebied zelf niet is aangewezen als zijnde een gebied van nationaal ruimtelijk belang ligt het plangebied direct aan een Natura 2000 gebied en op korte afstand van gebied wat behoort tot de ecologische hoofdstructuur. De planvorming in de vorm van o.a. een evenemententerrein met de daarbij behorende geluidsoverlast heeft wel degelijk een invloed op dit natuurgebied.

Daarbij wordt in artikel 2.10.4. (beschermingsregime) van het Barro het volgende gesteld: dat er bij provinciale verordening regels gesteld moeten worden die bewerkstellingen dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur en een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:
a. er sprake is van een groot openbaar belang,
b. er geen reële alternatieven zijn, en
c. de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Daar de ontwikkeling in hoge mate het Natura 2000 gebied het Groote Gat qua geluidsoverlast onder druk zal zetten en dit zal leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden dient dit overwogen te worden. Daarnaast is het plan ook op relatief korte afstand van het natuurgebied Sophiapolder (de Liter), welke tot de ecologische hoofdstructuur behoort. Ook op dit gebied zal het plan een negatieve invloed hebben door geluidsoverlast. Ook dit dient overwogen te worden.

In het tweede lid van artikel 2.10.4 Barro staat te lezen:
De regels, bedoeld in het eerste lid, kunnen tevens betrekking hebben op omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Daar deze regels ook van toepassing zijn op omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan dient de Barro ook overwogen te worden ten aanzien van de afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In tegenstelling tot wat wordt gesteld in de toelichting bij het ontwerp, is in dit geval wel degelijk sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een planologische functiewijziging (evenementen, (verblijfs)recreatie, faciliteiten voor startende ondernemers) én er worden buiten het nu aanwezige bouwvlak nieuwe bouwvlakken (tezamen ruimschoots meer dan 500 m2) gerealiseerd waarop accommodaties voor recreatie gebouwd mogen worden. Daarnaast mogen buiten de bouwvlakken volgens het voorontwerp ook tijdelijke gebouwen (pop-ups) worden gebouwd.

In de huidige bestemming is de planlocatie uitsluitend bestemd als 'terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer', waarbij sprake is van één bouwvlak waar tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd mag worden.

Er is dus niet voldaan aan het vereiste dat een beschrijving wordt gegeven van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Er is geen marktonderzoek verricht. Bovendien kan niet worden volgehouden dat de planlocatie zich bevindt binnen bestaande stedelijk gebied. De locatie grenst aan noordzijde weliswaar aan bebouwing, maar aan de andere grenzen van de planlocatie is sprake van landelijk gebied.

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en

concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving. Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe de Zeeuwse (energie)productie, consumptie én levenswijze toekomstbestendig gemaakt kan worden, zodat people, planet én profit in waarde toenemen. In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor start-ups die de mogelijkheden van verduurzaming van het toeristisch-recreatieve product, één van de pijlers van de Zeeuwse economie, verkennen. Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds.

In paragraaf 5.4: vrijeteijdseconomie, wordt in het Omgevingsplan het volgende vermeld:

Juist door ontwikkelingen in ruimtelijke ordening, vrijetijdseconomie, recreatieve mobiliteit zoals wandelen en fietsen, leefbaarheid en natuur met elkaar te combineren, kunnen we onze ambities waarmaken. Dat zorgt voor een win-win situatie: de natuur biedt toegevoegde waarde voor ondernemers in de vrijetijdseconomie en de toeristische bestedingen leveren een bijdrage aan behoud en zelfs versterking van de natuur. Dit draagt tevens bij aan het vergoten van de betrokkenheid van inwoners en bezoekers van Zeeland bij de Zeeuwse natuur. Belangrijke randvoorwaarde is dat natuur- en landschapswaarden op z'n minst behouden blijven. We verbinden partijen (recreatieondernemers, overheden, natuur- en landschapsorganisaties etc.) waardoor nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan.

In deze paragraaf wordt als belangrijke randvoorwaarde gesteld dat natuur- en landschapswaarden op z'n minst behouden dienen te blijven bij ontwikkelingen. Daarnaast wordt gestuurd op het verbinden van partijen.
Met het plan zoals dit blijkt uit het ontwerp worden de natuur- en landschapswaarden niet behouden. Het betreft hier niet alleen de natuur- en landschapswaarden van het Euregio-terrein maar ook de waarden van het omliggende gebied, waaronder een Natura2000-gebied. De overlast van een evenemententerrein op de natuur- en landschapswaarden van het terrein zelf maar ook op de omliggende gronden kan niet worden ontkend. Daarnaast is het de bedoeling om partijen te verbinden. Nu er geen sprake is van participatie is hier volledig de plank misgeslagen.
Op pagina 32 van het Omgevingsplan staat te lezen:

- Groene topkwaliteit –
De groene topkwaliteit van het Zeeuwse kustgebied wordt gevormd door een netwerk van beschermde natuurgebieden. De gebieden hebben grote landschappelijke kwaliteiten en bestaan uit een hoge variatie aan plant- en diersoorten die specifiek zijn voor de Zeeuwse kust of Overig Zeeland. Hier overheerst weidsheid, stilte en duisternis die de beleving van deze groene topkwaliteit nog intenser maakt. Het Natuurnetwerk Zeeland en de Natura2000-gebieden vormen samen de gebieden van groene topkwaliteit. Om de kwaliteiten van deze gebieden te beschermen, zijn nieuwe (e)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten. Om de instandhoudingsdoelstelling te behalen worden zowel in het kader van het beheerplan (beheerplanmaatregelen)als in het kader van PAS herstelmaatregelen (voor de stikstofgevoelige natuur) uitgevoerd. De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de uitwerking van de Wet natuurbescherming (het opstellen van beheerplannen voor N2000-gebieden) ligt hieraan ten grondslag.

Het Natuurnetwerk Zeeland en de Natura2000-gebieden vormen samen de gebieden van groene topkwaliteit. Om de kwaliteiten van deze gebieden te beschermen, zijn nieuwe (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten. De met onderhavig ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken ontwikkeling heeft rechtstreeks impact op een Natura2000 gebied en is dus volgens het Omgevingsplan niet toegestaan.

Op pagina 35 van het Omgevingsplan staat vermeld:
Overig Zeeland

De verblijfsrecreatie buiten de kustzone vraagt in de toekomst een kwaliteitsverbetering en productinnovatie en –differentiatie. Nieuwvestiging is mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en in aandachtsgebieden

Er is hier echter feitelijk geen sprake van stedelijk gebied (momenteel valt de locatie in het plan buitengebied) en daarnaast is er geen sprake van een aandachtsgebied. Planning van verblijfsrecreatie op deze locatie is ook hierom in strijd is met het provinciaal beleid.

Op pagina 36 van het Omgevingsplan staat:

Dagrecreatie

De Provincie Zeeland wil de aantrekkelijkheid van de provincie vergroten voor bewoners en gasten. Daarbij gaat de vergroting van de mogelijkheden voor dagrecreatieve voorzieningen en attracties, en het vergroten van de bijdrage van de dagrecreatie aan de lokale economie, hand in hand. Om te voorkomen dat door concurrentie overaanbod en leegstand ontstaat op reguliere detailhandelslocaties is de provincie terughoudend met het toestaan van ondersteunende detailhandel.
Er wordt niet gemotiveerd waarom detailhandel op de onderhavige locatie een vereiste is. Gelet op de terughoudendheid van de provincie en de korte afstand tot het winkelgebied in het centrum van Oostburg is detailhandel op deze locatie overbodig.

Verder staat in het Omgevingsplan:

Ook op andere locaties willen wij ontwikkelingsmogelijkheden bieden mits de activiteiten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal passen bij de locatie. Concreet betekent dit onder meer dat bij uitbreiding en nieuwvestiging van dagrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden met de voor het gebied benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en aanwezige infrastructuur.

De aard en schaal van het evenemententerrein sluit niet aan op de locatie. De druk die een evenemententerrein met verblijfsrecreatie met zich meebrengt heeft een onevenredig zware weerslag op de omliggende natuur en bewoners. Er is niet aantoonbaar in voldoende mate rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en aanwezige infrastructuur.

Op pagina 38 van het Omgevingsplan staat te lezen:

5.7. Voorzieningen

'Naast primair het behoud en versterking van vitale binnensteden en kernwinkelgebieden'

Detailhandel
De duurzaamheidsladder voor stedelijke ontwikkeling is ook van toepassing op detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische en sociale functie voor bewoners en toeristen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden zien we de (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor

detailhandel. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

Horeca en detailhandel in het nabije buitengebied van Oostburg heeft een ongunstig effect op de vitaliteit van de binnenstad van Oostburg en het kernwinkelgebied. Gelet hierop is onbegrijpelijk dat horeca en detailhandel zijn opgenomen in de planvorming daar geenszins gemotiveerd is dat deze aan het buitengebied is verbonden?

Op pagina 75 van het Omgevingsplan staat:

7.1. Biodiversiteit

We onderschrijven het belang van behoud en versterking van biodiversiteit. Biodiversiteit ondersteund de veerkracht van natuur en is van wezenlijk belang voor duurzame landbouw en verhoogt ook de kwaliteit van de leefomgeving in de dorpen en de steden.

Soortenbeleid
Om de achteruitgang van soorten planten en dieren te stoppen nemen we juridische, maar ook fysieke maatregelen. Zo kunnen soorten meeliften met het beheer en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Zeeland, de herstelmaatregelen in het kader van Natura 2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), de Kaderrichtlijn Water en het Agrarische Natuur- en Landschapsbeheer.

We nemen specifieke maatregelen voor internationaal beschermde soorten (soortenbescherming) waarvoor in Zeeland belangrijke leefgebieden liggen en waarvan de status van de staat van instandhouding matig of zeer ongunstig is. Daarnaast dient de kwaliteit van bestaande natuurgebieden (NNZ, Natura 2000) waar nodig verbeterd te worden, waarbij verdroging, vermesting en versnippering de grootste knelpunten zijn. Verder zijn we verantwoordelijk voor de wettelijke bescherming van soorten die geregeld is in de Wet natuurbescherming en de verdere uitwerking daarvan in de Omgevingsverordening. Via agrarisch natuur en landschapsbeheer (ANLb) kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het behoud van de biodiversiteit buiten het NNZ. We voeren sinds de decentralisatie van het natuurbeleid de regie over het ANLb. Sinds 1 januari 2016 wordt uitvoering gegeven aan het nieuwe landelijke beleidskader en subsidiestelsel voor ANLb. Dit moet leiden

tot een effectiever en efficiënter ANLb. Kaders en doelen van het ANLb zijn vastgelegd in het Natuurbeheerplan Zeeland.

Via het provinciaal faunabeheer wordt de bestrijding van schadeveroorzakende soorten en het uitkeren van schadevergoedingen geregeld. Via het Faunabeheerplan (op- en vastgesteld door de faunabeheereenheid Zeeland) wordt uitvoering gegeven aan ontheffingen en vergunningen om schade veroorzakende dieren te beheren, reguleren en bestrijden.

Het Euregio-gebied is door de jaren heen een uniek stuk natuurgebied geworden. In het gebied hebben zich inmiddels een groot aantal soorten flora en fauna gevestigd, waarvan enkele op de rode lijst voorkomen. Ondanks het feit dat deze lijst geen juridisch status heeft, dient deze als een belangrijke indicator voor de aanwezigheid van flora en fauna in Nederland. Daarnaast is het Euregio-gebied verbonden met het Natura2000 gebied het Groote Gat. Het betreft in deze een fysieke verbinding met de waterloop die onder de weg doorloopt. Daarnaast is de afstand tussen beide gebieden dermate klein dat er gesproken kan worden van een natuurnetwerk of wel overgangs/bufferzone welke tot aan het natuurgebied Sophiapolder doorloopt. In de natuurparagraaf wordt hier volledig aan voorbij gegaan. Daarnaast is het effect van geluid- en lichtoverlast op het Natura2000 gebied het Groote Gat in het geheel niet overwogen in de natuurparagraaf.

Daarnaast wordt in de natuurparagraaf ten onrechte niet meegenomen dat er al jarenlang door de vlinderstichting op de locatie onderzoek wordt verricht.
Verder op pagina 75 van het Omgevingsplan staat:

Natuurverbreding

'zorgt natuur voor een aangename omgeving om in te wonen, werken en recreëren en draagt natuur bij aan onze gezondheid, kennis en geluk'

Het verdwijnen van het huidige terrein van de Euregio-tuinen heeft een ongunstig effect op omwonenden qua gezondheid en geluk. Deze belangen van de veelal oudere omwonenden zijn totaal niet meegewogen in de keuze voor het plan.

Op pagina 77 van het Omgevingsplan wordt vermeld:

Bescherming natuurgebieden

De gemeenten beschermen de bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis via een passende bestemming. Als aantasting van natuurwaarden per saldo onvermijdelijk is (groot openbaar belang, geen alternatief) worden negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt (mitigatie) en verlies gecompenseerd. We volgen hierbij de compensatieregeling zoals die door het Rijk wordt opgenomen in de SVIR en het Barro en stellen dus geen aanvullende eisen. Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming aanvullend specifieke wettelijke bescherming. Binnen het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) zijn door het Rijk gebieden aangewezen van internationaal belang. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, die vallen onder de Wet natuurbescherming: Voordelta, Vlakte van de Raan, alle Deltawateren, Markiezaat (deels) Kop van Schouwen, Manteling van Walcheren, Yerseke en Kapelse Moer, Vogelkreek, Canisvliet, Groote Gat Oostburg en het Zwin en Kievittepolder.

Na aanwijzing door het Rijk wordt er voor elk gebied een beheerplan opgesteld: voor de Deltawateren, Voordelta en Vlakte van de Raan door het Rijk, voor alle overige gebieden door de Provincie (behalve Markiezaat Provincie Noord Brabant). In het beheerplan worden de instandhoudingsdoelen benoemd en de bijbehorende noodzakelijke maatregelen, die "haalbaar en betaalbaar" moeten zijn. Daarnaast is er aandacht voor het bestaande gebruik en ontwikkelingsruimte voor andere functies (sociaaleconomische paragraaf, Programmatische Aanpak Stikstof PAS). Naast een beheerplan wordt voor ieder Natura 2000-gebied een handhavingsplan opgesteld. Wij zien op de toepassing van het plan toe.
De gemeente dient de bestaande natuurgebieden te beschermen. Gezien de invloed van geluid en licht op het Natura2000-gebied het Groote Gat wordt aan deze taak geen behoorlijke invulling gegeven. Daarnaast is er een beheerplan opgesteld voor het Natura2000-gebied het Groote Gat. De invloed van het plan in relatie tot het beheerplan is niet meegenomen in de motivatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Op pagina 82 van het Omgevingsplan staat:

Beleving

In de Natuurvisie en in de Kustvisie is de wens uitgesproken om omgevingskwaliteiten als rust, stilte, weidsheid, open horizon (ruimte) en/of duisternis ook te behouden in het belang van de landschapsbeleving door bewoners en bezoekers van Zeeland. Omdat deze waarden weinig aandacht en bescherming krijgen, is aanvullend provinciaal beleid wenselijk. We willen

echter niet extra gebieden aanwijzen, omdat dit onnodige beperkingen in het landelijk en stedelijk gebied zou kunnen veroorzaken. Er wordt een beroep gedaan op gemeenten om deze waarden mee te laten wegen in de lokale belangenafweging over ontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied.

In hoeverre zijn deze waarden meegewogen bij de keuze van het plan en de beoordeling van de ontwikkeling? Dit is niet gemotiveerd.

Op pagina 96 van het Omgevingsplan staat te lezen:

8.5. Stedenbeleid

Door de aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt niet alleen gebouwd waar de markt om vraagt, maar wordt ook het draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden.

Tegelijk blijft het nodig om de woningbouw in dorpen te faciliteren. Hier ligt de opgave primair bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes.

En op pagina 97:

8.6. Wonen
We stellen de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. We moeten streven naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Veel plannen zijn bovendien bedoeld voor doelgroepen en woonmilieus waar de vraag juist minder is geworden.

De in het ontwerp betrokken woning bevindt zich niet in stedelijk gebied en er is geen sprake van inbreiding in de bestaande kern. Daarnaast voldoet de woning niet aan de vraag die er bestaat op de woningmarkt. Momenteel is er slechts een behoefte aan starterswoningen. De woningmarkt is momenteel dermate verziekt door het gevoerde beleid ten aanzien van de woningmarkt dat prijzen van woningen stijgen en starters geen kansen meer krijgen op de woningmarkt. Het gevolg is dat het kleine aantal jonge mensen die zich willen vestigen naar de gemeente Terneuzen of Hulst uitwijken. Hoe kan de gemeente motiveren dat deze woning noodzakelijk is op deze locatie?

In het Omgevingsplan staat verder:

8.7. Gezonde leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is een omgeving die bewoners als prettig ervaren, die mensen uitnodigt tot gezond gedrag en ontzorgt waar nodig. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen. Veranderingen in de fysieke omgeving gaan vaak ook gepaard met veranderingen in de sociale omgeving, zoals de sociale veiligheid en cohesie. Analyse van deze factoren moet daarom deel uitmaken van de planvorming voor nieuwe ontwikkelingen in de gebouwde omgeving. Gemeenten laten een dergelijke analyse onderdeel uitmaken van hun structuurvisies en bestemmingsplannen. Vanuit de Wet publieke gezondheid zijn gemeenten primair (bestuurlijk) verantwoordelijk voor gezondheidsbeleid. Welzijn en gezondheid van mensen is in sterke mate afhankelijk van hun natuurlijk en sociale woon- en leefomgeving. Gemeenten zijn er voor verantwoordelijk dat bij de ruimtelijke (her)inrichting rekening wordt gehouden met factoren die een negatief of positief effect hebben op de kwaliteit en gezonde inrichting van de leefomgeving.

In hoeverre heeft de gemeente Sluis rekening gehouden met bovenstaande bij de plankeuze en planvorming? Dit is geenszins gemotiveerd. Zoals al eerder gesteld heeft de ontwikkeling een gigantische weerslag op de veelal gepensioneerde omwonenden en is het dan ook onbegrijpelijk dat dit element niet aantoonbaar wordt overwogen in het ontwerpbestemmingsplan.

Op pagina 101 van het Omgevingsplan staat:

8.8. Milieukwaliteit

Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. We benadrukken het belang van vroegtijdig betrekken van milieuaspecten bij ruimtelijke planvorming in het overleg met partijen (zoals gemeenten). We voeren actief beleid om bedrijven extra flexibiliteit te bieden met onder meer geluid- en veiligheidszones. Geluid Zeeland is een Provincie met veel recreatie en mensen willen daar zoveel mogelijk rust ervaren. Unieke plekken in het landschap, waar rust en stilte

centraal staan, zoals Natura2000 gebieden, worden beschermd als Milieubeschermingsgebieden (Kaart 21: Geluid).

Voor de milieubeschermingsgebieden gelden richtwaarden en gedragsregels om verstoring van de rust en stilte te voorkomen. De regels zijn aangepast aan de huidige verstoring, zodat bestaande activiteiten maar ook nieuwe mogelijk zijn en blijven. Van gemeenten verwachten we dat ze de kwaliteit van rust en stilte integraal meewegen in ontwikkelingen. Om overlast van lawaaisporten en gemotoriseerde luchtsporten te beperken is structureel gebruik uitsluitend toegestaan op bestaande locaties. Nieuwe locaties of uitbreiding van bestaande locaties is alleen mogelijk indien door verplaatsing van een bestaande locatie de overlast voor de omgeving vermindert en/of lawaaisporten dan wel gemotoriseerde luchtsporten beter worden geconcentreerd. Voor modelvliegtuigterreinen geldt, als uitzondering hierop dat nieuwvestiging mogelijk is als het terrein ver genoeg afligt van het Natuurnetwerk Zeeland (uitgezonderd binnendijken, bloemdijken en faunadijken). Voor tijdelijke en uitzonderlijke luchtvaartactiviteiten gelden specifieke voorwaarden.

Natura2000-gebieden worden beschermd als Milieubeschermingsgebieden. Voor de milieubeschermingsgebieden gelden richtwaarden en gedragsregels om verstoring van de rust en stilte te voorkomen. Een motivering dat hieraan voldaan wordt ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Duisternis
Duisternis is een kwaliteit die in Zeeland nog aanwezig is en door de recreant en bewoner heel erg wordt gewaardeerd vooral in het buitengebied en de natuur. De Provincie wil delen van Zeeland waar de donkerte een echte meerwaarde heeft beschermen tegen onnodige lichthinder zonder belemmerend te werken (Kaart 20: Milieukwaliteit Licht en duisternis).

Beschermingszones Stilte, donkerte en openheid zijn kwaliteiten die binnen en buiten Zeeland steeds zeldzamer en meer gewaardeerd worden. Deze kwaliteiten zijn onder andere in de kust- en natuurgebieden te beleven (Kaart 20: 104 Omgevingsplan Zeeland 2018 Milieukwaliteit Licht en duisternis).

Deze waarden worden beschermd in alle N2000-gebieden, de stiltegebieden (milieubeschermingsgebieden), landschappen die van provinciaal belang zijn vanwege ondermeer de openheid (omgevingsverordening), en de Groene

Zeeuwse Topkwaliteit-gebieden en Natuurstranden die zijn aangewezen in de Kustvisie.

Gemeenten worden gevraagd om bij de integrale afweging rond ontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied rekening te houden met de aanwezige waarden donkerte, openheid en stilte.

Momenteel heerst op de locatie een volledige duisternis, wat met de ontwikkeling volledig teniet gedaan wordt. Dit is bij de plankeuze en planvorming niet aantoonbaar en gemotiveerd afgewogen.

Op pagina 110 van het Omgevingsplan valt te lezen:

9.3. Aandacht voor natuur bij projecten

Het detailniveau van beleidsuitspraken in het Omgevingsplan Zeeland 2018 staat gedetailleerde beoordeling tot op het niveau van 'verscheidenheid van soorten in (deelgebieden van) Zeeland' in het milieueffectrapport niet toe. Bij 'projecten op locatie' die mogelijk worden gemaakt door het Omgevingsplan Zeeland is beoordeling van effecten op soorten (en daarmee op biodiversiteit) wel mogelijk en in het kader van de Wet natuurbescherming zelfs verplicht. De provincie moet als bevoegd gezag altijd op de hoogte worden gebracht van projecten met mogelijke effecten op natuur. Afhankelijk van de aard van het project en de omvang van de effecten dient de initiatiefnemer - ingevolge de Wet Natuurbescherming - een melding te doen dan wel een ontheffing of vergunning aan te vragen.

Is bij de plankeuze en planvorming aandacht geweest voor de aanwezige en omliggend natuur? Dat blijkt onvoldoende uit het ontwerp en de toelichting daarbij.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Omgevingsverordening Zeeland is onder meer bepaald dat een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een bestaand terrein buiten de kustzone uitsluitend mogelijk gemaakt mag worden binnen bestaand stedelijk gebied. Zoals hiervoor betoogd is de planlocatie niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Dat volgt ook uit de Omgevingsverordening. In de toelichting behorend bij de verordening wordt immers gesteld dat er is gekozen om het stedelijk gebied niet op kaart aan te duiden:

'Voor de begripsbepaling stedelijk gebied is aangesloten bij de begripsbepaling in artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Voor het bepalen van de grens van het bestaand stedelijk gebied moet worden gelet op de feitelijke situatie, de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Gekozen is voor een verbale aanduiding van het bestaand stedelijk gebied en geen op de kaart aangegeven begrenzing. Daarmee wordt ruimte geboden aan lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding slechts een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van bestaand stedelijk gebied.'

Gelet op de situatie ter plaatse, de omstandigheden, ligging, aard van de omgeving en het feit dat het gebied gelegen is in het huidige bestemmingsplan buitengebied kan men onmogelijk uitgaan van het feit dat er sprake is van stedelijk gebied. Het tegenovergestelde is eerder het geval. Daarnaast heeft de aangeleverde kaart gelet op de toelichting geen juridische status.

In de toelichting bij het ontwerp staat dat alleen de artikelen 2.7, 2.17 en 2.27 uit de Omgevingsverordening van toepassing zijn. Dit is onjuist. De volgende bepalingen uit de Omgevingsverordening zijn eveneens van toepassing op de locatie:

Artikel 2.6 Detailhandel

- 1.

In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

- 2.

Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B genoemde categorieën.

Daar de locatie niet gelegen is in bestaand stedelijk gebied is dit artikel van toepassing. Er wordt niet gemotiveerd of er sprake is van detailhandel welke functioneel aan het buitengebied is verbonden is.

Als de planlocatie wel geacht wordt gelegen te zijn binnen bestaand stedelijk gebied, dan dient volgens de Omgevingsverordening voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

B. Economische haalbaarheid:
Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:
Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.
D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:
Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat te lezen dat het concept een aanvulling is op het pakket aan recreatie in West Zeeuws-Vlaanderen, aangezien er geen andere plekken zijn waar grote groepen kortdurend kunnen verblijven, er behoefte is aan opstelplaatsen voor campers en een plek wordt gegeven aan creatieve pop-ups die de recreatiemarkt kunnen verkennen.

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' staat echter juist te lezen dat in de gemeente Sluis sprake is van een blijvende toename aan verblijfsaccommodaties, terwijl de kwaliteit ervan in een aantal gevallen e wensen overlaat. Het is dan, gezien de visie van de gemeente, aangewezen om in te zetten op opwaardering van de verouderde recreatieterreinen, en niet om een nieuw terrein voor verblijfsrecreatie te stichten, waardoor het overaanbod nog verder groeit. Het initiatief levert ook geen enkele aanwijsbare bijdrage aan het behoud van voorzieningen en tast de (leef) omgeving juist in ernstige mate aan.

Artikel 2.7 Wonen
In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan is een woning opgenomen welke als kleinschalige woninglocatie kan worden geclassificeerd in het landelijk gebied. Er wordt gesteld dat deze in het bestaand stedelijk gebied gelegen is. Deze aanname is onjuist, gelet op de toelichting behorende bij de verordening. De woning voldoet niet aan de in bijlage C genoemde voorwaarden en is dan ook in strijd met de Omgevingsverordening.

Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone

- 1.

In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.

- 2.

Het eerste lid is niet van toepassing indien, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, krachtens een bestemmingsplan, de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein reeds is toegelaten met dien verstande dat de afwijking van de bepalingen van deze verordening niet mag worden vergroot.

- 3.

Het eerste lid is niet van toepassing op een nieuw verblijfsrecreatieterrein dat gerealiseerd wordt in de vorm van een nieuw landgoed en buitenplaats, zoals bedoeld in bijlage C bij artikel 2.7, onder 3.

- 4.

In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied, met dien verstande dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.

- 5.

In afwijking van het eerste lid kan een nieuw verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied indien in de toelichting op het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 4 opgenomen uitgangspunten.

In de onderbouwing wordt uitgegaan van een locatie die is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit is niet van toepassing daar de locatie gelet op de toelichting van de verordening is gelegen buiten het stedelijk gebied. De motivatie in de

onderbouwing is dan ook gebaseerd op het verkeerde lid. De ontwikkeling valt onder lid 5 van dit artikel en dient dan ook te voldoen aan bijlage D onder 4.

Nieuwvestiging van recreatieterreinen is mogelijk binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied. In afwijking hierop is nieuwvestiging ook mogelijk indien gezamenlijke partijen – vooruitlopend op de uitkomsten van een gebiedsgerichte aanpak – in gezamenlijkheid een specifiek aandachtsgebied aanwijzen en gaan ontwikkelen. De locatie Euregiotuinen komt niet voor op de kaart van aandachtsgebieden. Daar de ontwikkeling buiten stedelijk gebied plaatsvindt en niet aangewezen is als aandachtsgebied is de realisatie van verblijfsrecreatie op deze locatie in strijd met de Omgevingsverordening. Naast ondernemers heeft ook de overheid een rol in deze. Als de overheid partij is, richt zij haar aandacht in de eerste plaats op het proces en de publieke ruimte. Daar de gemeente partij is in deze als grondeigenaar en geacht wordt om haar aandacht te vestigen op het proces en de publieke ruimte, is de totstandkoming en keuze voor het plan in strijd met de verordening daar er geen participatie plaatsgevonden heeft met de omwonenden van de locatie Euregiotuinen.

In de onderbouwing wordt gesteld dat de ontwikkeling een toegevoegde waarde heeft voor de leefomgeving. Gelet op de overlast behorende bij een evenemententerrein/verblijfsrecreatieterrein is alleen de motivatie dat het een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving onvoldoende. Daarnaast wordt gesteld dat er geen locaties in West-Zeeuws-Vlaanderen zijn waar je met grote groepen voor een korte periode kunt verblijven. In de vorm van gevestigde NED's zijn er in het buitengebied echter voldoende van dit soort verblijven voor grote groepen beschikbaar. Deze motivatie gaat dan ook niet op. Tot slot wordt gesteld dat de ontwikkeling een positief effect heeft op de werkgelegenheid. In de toeristische sector heerst al geruime tijd een schrijnend personeelstekort. De streek West Zeeuws Vlaanderen heeft dan ook geen extra impuls nodig in de recreatiesector ten aanzien van werkgelegenheid. Momenteel wordt er steeds meer gebruik gemaakt van arbeidsmigranten welke ook weer een negatief effect hebben op de woningmarkt.

Artikel 2.23 Bestaande natuur

- 1.

In een bestemmingsplan wordt voor de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur, primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde of Waardevolle dijk aangewezen.

- 2.

Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd.

• 3.

In afwijking van het eerste lid worden binnendijken zoals aangegeven in bijlage 9 voor zover deze samenvallen met binnendijken, in bijlage 8 aangeduid als regionale waterkering, primair bestemd voor Waterstaat-waterkering en secundair voor Natuur, Bos, Beschermde- of Waardevolle dijk.

• 4.

De wezenlijke kenmerken en waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur zijn de huidige en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. De natuurdoelen zijn vermeld in het Natuurbeheerplan Zeeland 2016 zoals dat luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

• 5.

In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoet.

• 6.

Het eerste en het vijfde lid zijn niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:

o a.

sprake is van een groot openbaar belang en

o b.

er geen reële andere mogelijkheden zijn en

o c.

de negatieve effecten op de in het vierde lid bedoelde wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage F beschreven voorwaarden.

• 7.

Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening, inrichtingen voor de opwekking van elektriciteit met